

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 32 -		- 60 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Bebauungsplan Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 32 -	- 60 -		
		10.05.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 80/2016

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 10.05.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord" (einschließlich Begründungsentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekanntgemacht. Als nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

1. Problem

Der als Fußgängerzone ausgewiesene nördliche Bereich der Flach-Fengler-Straße stellt die Hauptgeschäftszone des Mittelzentrums Wesseling dar. Die Stadt Wesseling unternimmt seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen, um die augenscheinlichen funktionalen und gestalterischen Defizite der Innenstadt zu beheben und das Stadtzentrum in einen attraktiven Ort des städtischen Lebens zu verwandeln. Um diese Ziele erreichen zu können, wurde das Projekt :gesamtperspektive Wesseling initiiert. Die Realisierung des Projekts erfolgt unter finanzieller Beteiligung der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Weitere Maßnahmen, wie der Umbau des Fußgängertunnels sowie die Attraktivierung des Bahnhofsumfelds, befinden sich derzeit in der Planung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ sollen die Geltungsbereiche von fünf überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren stammenden Bebauungsplänen überplant werden, die bisher die städtebauliche Entwicklung der Hauptgeschäftszone festlegen. Die Ziele, die mit den Altbebauungsplänen verfolgt wurden, entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen von einer mittelstädtischen Fußgängerzone. Anzuführen sind insbesondere die ursprünglich vorgesehene massive Überbauung des nördlichen Fußgängerzonenabschnitts mit einem drei- bis viergeschossigen Querbau, die partielle Überplanung von Bestandsgebäuden auf der Ostseite der Flach-Fengler-Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ sowie die Überplanung der rückwärtigen Bereiche der östlichen Flach-Fengler-Straße mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden. Weitere Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne haben sich durch die (rechtmäßige) Erteilung von Befreiungen, etwa für die Überschreitung von Baugrenzen, ergeben. Der Bebauungsplan Nr. 1/121 soll den vorhandenen Gebäudebestand unter Berücksichtigung angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten aufnehmen.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, das bestehende Hauptgeschäftszentrum zu stärken und den Fokus der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung auf den zentralen Fußgängerbereich zu konzentrieren. Neben einer Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist beabsichtigt, Regelungen zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen im Bebauungsplan vorzusehen, da diese zu einer deutlichen Belebung der Innenstadt – auch außerhalb der Geschäftszeiten – beitragen. Zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen soll der Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen und Wettbüros) treffen.

2. Lösung

Der vorliegende Vorentwurf der Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) gibt den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung und ggf. Modifizierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie ggf. erforderlichen Gutachten abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren geklärt.

Es wird vorgeschlagen, mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ sieht als Art der baulichen Nutzung eine Gliederung in Misch- (MI) und Kerngebiete (MK) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vor. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die beiden bestehenden Hochhäuser (Forum Wesseling und Ärztehaus) sollen mit diesem Bebauungsplan weiterhin gesichert werden. Entlang der Fußgängerzone ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan soll auch gestalterische Festsetzungen zu den Werbeanlagen und Vordächern treffen. Weitere Details sind den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen.

Im Rahmen der Vorbereitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einigen Bereichen geringfügig angepasst. Die Erklärung dazu ist dem Vorentwurf der Begründung zu entnehmen. Der aktuelle Geltungsbereich ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

3. Alternativen

Die Alternative wäre das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ einzustellen und nicht weiter zu verfolgen. In diesem Fall behalten die Bebauungspläne aus den 1970er Jahre für den Bereich der Fußgängerzone weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Steuerung der innerstädtischen Entwicklungen insbesondere der Spielhallen und Wettbüros wäre dann im vorgesehenen Umfang nicht mehr möglich.

4. Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ wird von der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung erarbeitet. Eigentümer oder Investoren sind an diesem Aufstellungsverfahren nicht beteiligt. Da es sich bei der Planung überwiegend um Regelungen im Bestand handelt, sind keine weiteren Investitionen, wie z. B. die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen erforderlich. Der Stadt Wesseling entstehen Personalkosten für die Verfahrensdurchführung sowie Kosten für die ggf. erforderlichen Gutachten und die Rechtsberatung.

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“
- Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ (verkleinert)
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“
- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“

Die Fraktionen erhalten jeweils 1 Exemplar der Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ im Originalmaßstab.